

# Charmantes Reihenhaus mit viel Potenzial in zentraler Lage von Mönchengladbach-Neuwerk

Neersbroicher Straße 188  
41066 Mönchengladbach



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	289.000,- €
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja
Wintergarten	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes Reihenhaus verfügt über 5 Zimmer aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss und bieten Ihnen viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit anschließendem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Flur, zwei weitere Schlafzimmer, ein angrenzendes Zimmer,

das zuvor auch ein Teil der Terrasse war, sowie einen Zugang zur Dachterrasse. Ein Spitzboden dient zudem als Ablagefläche. Hinzu kommt eine teilunterkellerte Ebene mit einem kleinen Lagerraum, einer weiteren geräumigen Fläche sowie allen Anschlüssen.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 263m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das Haupthaus wurde 1930 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Mönchengladbach im Ortsteil Neuwerk gebaut. Der Anbau stammt aus dem Jahr 1992. Mit Hilfe der obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entsteht hier ein herausragendes neues Zuhause.

Die Altbauoptik dieser Immobilie macht bereits auf der Vorderseite mit einem zeitlosen roten Klinker auf sich aufmerksam. Ihr neues Heim betreten Sie über Ihren gepflasterten Weg, den Sie frei gestalten können, durch eine robuste, weiße Hauseingangstür mit verglasten Elementen.

Vom gepflegten Entree gelangen Sie über einen zentralen Flur zunächst in ein nach Norden ausgerichtetes helles Schlafzimmer, das Ihnen auch an warmen Sommertagen kühle Zimmertemperaturen bietet. Weiter führt Sie der Flur in die hell geflieste Küche, die unmittelbar an den über 30m<sup>2</sup> großen und mit einem gemütlichen Teppichboden versehenen Wohnbereich anschließt. In die Zwischenwand ist sogar eine praktische Durchreiche integriert. Das ebenfalls hell geflieste Badezimmer verfügt aktuell noch über eine Badewanne, die mit wenigen Handgriffen auch durch eine ebenerdige Dusche ersetzt werden kann. Außerdem ist das Bad mit einem Fenster und einem Lüfter sowie den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Die Fensterfront des Wohnzimmers führt Sie über eine bodentiefe Terrassentür auch in den nach Süden ausgerichteten Außenbereich. Diese Wohlfühloase ist begrünt und eingezäunt, sodass Sie Ihre Ruhe hier größtenteils blickgeschützt in vollen Zügen genießen können. Hier grenzen keine Straßen an. Ein gepflasterter Weg bringt Sie außerdem von der Terrasse bis zum Hintereingang der Garage.

Über den Treppenaufgang im Eingangsbereich gelangen Sie ins OG, wo Sie zwei weitere ca. 19m<sup>2</sup> große Schlafzimmer in Empfang nehmen. Diese sind ebenfalls mit einem gemütlichen Teppichboden ausgestattet, die Wände hell und freundlich gestaltet.

Das Highlight dieser Etage ist jedoch zweifellos der ca. 40m<sup>2</sup> große und imposante Bereich, der ursprünglich nur als Dachterrasse genutzt wurde. Dieser wurde im Nachgang aufgeteilt und ein weiteres lichtdurchflutetes Zimmer errichtet. Unmittelbar an dieses schließt die Dachterrasse an, die das Gesamtbild dieser Immobilie abrundet.

Besonders der Blick in den Garten lädt dabei zum Entspannen ein und hinterlässt einen bleibenden Eindruck.

Über den Treppenabgang des EG gelangen Sie in Ihren Teilkeller. Dieser ist ca. 1,75m hoch und aufgeteilt in einen kleinen Vorratsraum sowie einen weiteren großzügigen Raum. Die Heizung, die Ihr Heim mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung.

Tragende Wände sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und sowie die Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit in einem Rotton verkleinert und damit zweischalig. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Das Dach ist ein Flachdach.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer gemauerten Garage. Hier stehen Ihnen zwei Stellplätze und noch eine weitere Fläche für z.B. Fahrräder oder Mülltonnen zur Verfügung. Die Garage besitzt auf der Vorderseite ein elektrisches Tor mit einer integrierten Tür sowie einen weiteren Ausgang und ein Fenster auf der Rückseite. Ein zusätzlicher weitere kostenfreie Parkplätze gibt es direkt auf der Straße vor dem Haus.

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich im Herzen des Mönchengladbacher Ortsteils Neuwerk (u.a. angrenzend an die Stadtteile Bettrath, Uedding, Eicken und den Flughafen) und gehört damit in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Mönchengladbach.

Es steht in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einem sehr gepflegten Wohngebiet mit vielen weiteren ruhigen Straßen. Angrenzend an die Neersbroicher Str. verläuft die Bendhütter Str., über die Sie direkt in Richtung Innenstadt und z.B. zum alten Markt (ca. 5,4km) und Co. gelangen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken

sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Netto befindet sich beispielsweise in ca. 800m und Real in ca. 1,4km Entfernung. Die Volksbank erreichen Sie als Anwohner sogar in nur ca. 400m und die Sparkasse in ca. 1,1km. Neben dem nächsten Ärztehaus, dem nächsten Physiotherapie-Zentrum und der nächsten Apotheke ist in unmittelbarer Nähe zudem noch das Krankenhaus Neuwerk Maria von Aposteln in ca. 1,1km entfernt.

Als besondere Highlights können neben den zahlreichen Spielplätzen – der erste unmittelbar am Haus und ein weiterer in ca. 650m - und kleinen Parks und Grünstreifen (u.a. auch die Bezirkssportanlage Neuwerk), wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Spaß haben können, die Zentrumsnähe und optimale Verkehrsanbindung nach Düsseldorf sowie die dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend bezeichnet werden.

Der städtische Kindergarten sowie der Kindergarten Pustebume ist von Ihrem Haus bereits in ca. 1,3km zu erreichen. Zur Grundschule Neuwerk gelangen Ihre Kinder in ca. 1,3km und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. die Hans-Jonas-Gesamtschule (ca. 1,5km) an.

Die Autobahnanschlüsse A44 (in nur ca. 5 Min. Fahrweg) und A52 (in nur ca. 10 Min. Fahrweg) bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld 20 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 25 Min.).

Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in 20-30 Min. (ca. 25-30km). Ebenfalls in 30 Min. ist die niederländische Großstadt Venlo zu erreichen.

Es sind zudem mehrere ÖPNV-Verbindungen vor allem nach Düsseldorf, an den gesamten Niederrhein (Richtung Krefeld), das Ruhrgebiet (Richtung Duisburg), das Rheinland (Richtung Köln) und die Niederlande (Richtung Venlo) vorhanden.

Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es zwei Bushaltestellen (MG Broichmühlenweg, ca. 150m und Neersbroicher Str., ca. 250m). Bis in die o.g. Zentren fahren Sie von dort aus in nur wenigen Stationen. Der Mönchengladbacher Hauptbahnhof liegt ca. 4,5km entfernt.

In Mönchengladbach bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell die parkähnlichen Strukturen sind bei Jung und Alt für sportliche Aktivitäten beliebt.

Die Platzanlagen sind von Ihrem Haus sogar fußläufig erreichbar und viele Vereine in unterschiedlichen Sportarten freuen sich immer über neue Mitglieder. Genau so beliebt sind natürlich auch die Besuche im Borussia Park, der Heimspielstätte des Fußballbundesligisten Borussia Mönchengladbach.

Die Region lädt Sie darüber hinaus zu Spaziergängen, zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, in denen Schwimffreunde auf ihre Kosten kommen.

Auch Menschen mit Handicap kommen in Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaften oder sogar in speziell auf einzelne Bedürfnisse ausgerichtete Vereine nicht zu kurz!

Ebenso vielseitig ist das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den unterschiedlichsten Locations z.B. in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Zudem können Sie verschiedene Museen, Bibliotheken, das Kinos oder eine von vielen Kunstausstellungen besuchen.

Kulinarische Vielfalt erlangen Sie in einem der örtlichen Restaurants wie z.B. dem beliebten Restaurant Neuzeit direkt in Neuwerk, dem Steakhaus La Pampa im Zentrum oder den kleinen Imbissen wie dem vietnamesischen Papa Dang in Eicken. Besonders bekannt sind natürlich die zahlreichen Cafés am alten Markt und Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten der örtlichen Lokale.

Eine neue Sprache erlernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Mönchengladbach ebenfalls möglich. In der Volkshochschule, den Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in der Stadt auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre.

Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Neersbroicher Straße 188  
41066 Mönchengladbach









## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)